

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2021/DS-PT

Ngày: 16/12/2021

“V/v Tranh chấp tiền đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Ông Hồ Văn Luông

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phạm Thị Lan Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp tiền đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ái T, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực 2, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp 4, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc D (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 12, xã V1, huyện V2, tỉnh Hậu Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Lê Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T trình bày: Vào ngày 05/6/2020, bà và ông Lê Văn T1 có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 17, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 4, phường IV, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, diện tích 284,1m², do ông Lê Văn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 425.000.000 đồng, giá này có thể tăng giảm nhưng không quá 7% tương ứng với diện tích đất bàn giao trên thực tế. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà có đặt cọc cho ông T1 số tiền là 50.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc bằng văn bản vào ngày 05/6/2020. Bà đã giao đủ số tiền đặt cọc cho ông T1 bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng. Khi thỏa thuận, bà nghĩ phần đất chuyển nhượng là loại đất cây lâu năm nên mới đặt cọc chuyển nhượng và ghi trong hợp đồng đặt cọc là “CLN”. Ông T1 có đọc lại nội dung hợp đồng đặt cọc mấy lần rồi mới ký tên. Sau này, bà phát hiện phần đất chuyển nhượng không phải là đất cây lâu năm mà là đất trồng cây hàng năm khác. Trong hợp đồng đặt cọc, bà có ghi thêm nội dung viết tay phía dưới mục ký tên của đại diện bên A, bên B dòng chữ “*Ngày công chứng 19/6/2020), không công chứng mất cọc*” và ký tên xác nhận. Nhưng nội dung này bà ghi để nhớ chứ không phải phần thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng do ông T1 không có ký tên. Đến ngày 19/6/2020, bà và ông T1 có ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng do giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T1 có tẩy xóa nên Văn phòng công chứng không chịu công chứng. Ông T1 hứa sẽ về bổ sung lại giấy xác nhận rồi sẽ công chứng sau nhưng hai bên cũng không có thỏa thuận rõ là ngày nào. Sau đó, bà có yêu cầu ông T1 dẫn chị đi xem đất thực tế và đo đạc lại diện tích đất xem có đúng theo giấy chứng nhận hay không nhưng anh T1 không thực hiện. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2020, yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày: Ông thống nhất là ông và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông đứng tên như bà T trình bày về giá chuyển nhượng, diện tích, vị trí thửa đất. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông và bà T có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/6/2020, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà T bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng. Khi xác lập hợp đồng đặt cọc, ông có đưa cho bà T xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi bản sao cho bà T cùng ngày. Bà T có xem và ghi vào nội dung hợp đồng đặt cọc. Ông có đọc lại nội dung hợp đồng đặt cọc nhưng phần ghi “Loại đất: CLN” ông không để ý do ông thấy hợp đồng đặt cọc đã ghi đúng thửa đất, diện tích, vị trí đất nên ông ký tên. Bà T cũng không có hỏi ông loại đất gì, ông nghĩ bà T phải biết rõ loại đất, vì ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T xem. Sau đó, bà

T có đăng bán thửa đất trên mạng. Ngày 19/6/2020, ông và bà T có ra văn phòng công chứng, nhưng do có sai sót trong giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên chưa công chứng được, cùng ngày ông đã đi làm lại giấy xác nhận và gọi điện thoại cho bà T nhưng bà T không nghe máy. Đến ngày 20/6/2020, ông có thành ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T nên mới nói là sẽ nhờ tổ chức có tư cách pháp nhân đến đo đất, nhưng bà T không đồng ý mà bắt buộc phải là địa chính mới được. Cùng ngày 20/6, ông có nhắn tin cho bà T với nội dung nếu bà T không công chứng thì sẽ mất cọc do đo đạc thửa đất không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 23/6/2020 ông tiếp tục nhắn cho bà T để tiếp tục ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nếu không thì sẽ mất cọc, nhưng bà T không đồng ý và yêu cầu ông phải chuyển loại đất từ “đất trồng cây hằng năm khác” sang loại đất “đất trồng cây lâu năm” nên ông không chấp nhận. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết. Nay, ông T1 thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng ông không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng do bà T đã không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng theo ngày đã thỏa thuận.

Tại bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ái T và ông Lê Văn T1. Buộc ông Lê Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ái T số tiền cọc là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/6/2021, bị đơn ông Lê Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng do sơ xuất của bị đơn không xem lại loại đất mà nguyên đơn ghi trong hợp đồng đặt cọc, mặt khác ngày 19/6/2020 cả nguyên đơn và bị đơn đều ra công chứng nhưng do giấy tờ của bị đơn chưa hợp lệ nên công chứng từ chối, sau đó bị đơn có đi làm lại giấy tờ và liên hệ cho nguyên đơn ra để tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn từ chối, do bị đơn có thiện chí chuyển nhượng tiếp nhưng nguyên đơn đòi đo đạc đất, việc đo đạc không được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc giao kết để công chứng chuyển nhượng đất thì nguyên đơn phải mất cọc.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã ra công chứng ngày 19/6/2020 như cam kết trong tờ cổ đất, nhưng do lỗi của bị đơn giấy tờ không

hợp lệ, sau đó nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thực hiện đúng theo cam kết ghi trong tờ đặt cọc, mặt khác loại đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn không đúng với loại đất ghi trong tờ cổ đất mà bị đơn đã ký với nguyên đơn và hiện tại phần đất này bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác thì bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, không yêu cầu phạt cọc do cả hai bên đều có lỗi dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2020, yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp tiền đặt cọc” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn T1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 05/6/2020 nguyên đơn và bị đơn có ký tờ thỏa thuận đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, mục đích là để chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 284,1m², thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực 4, phường 4, thành phố V, tỉnh Hậu Giang của bị đơn với giá là 425.000.000 đồng, bị đơn đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn.

Xét thấy, quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng, phía nguyên đơn đã thực hiện đúng cam kết là đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/6/2020, theo như cam kết được ghi trong tờ cổ đất, việc dẫn đến không thực hiện công chứng hợp đồng được là do phía bị đơn chưa đủ hồ sơ để thực hiện công chứng hợp đồng. Sau ngày 19/6/2020 mặc dù qua chứng cứ bị đơn cung cấp có nhấn tin qua lại với nguyên đơn, nhưng hai bên vẫn không thống nhất được thời gian, địa điểm nào sẽ công chứng tiếp tục. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng khi đến

phòng công chứng thì bà phát hiện loại đất trong giấy chứng nhận QSDĐ mà bị đơn đang làm thủ tục chuyển nhượng cho bà là loại đất hàng năm khác (HNK), không phải là loại đất cây lâu năm (CLN) mà bà và bị đơn thỏa thuận trong tờ đặt cọc vì bà mua loại đất cây lâu năm chứ không mua loại đất hàng năm và được ông T1 ký trong tờ thỏa thuận đặt cọc.

Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc ...”. Do vậy, xét thấy nguyên đơn và bị đơn đều nhằm lẫn loại đất thỏa thuận chuyển nhượng làm cho việc giao kết hợp đồng không được thực hiện là do lỗi của hai bên, nên việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn và không phạt cọc đối với bị đơn là có căn cứ theo quy định tại điểm d tiểu mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ái T và ông Lê Văn T1. Buộc ông Lê Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ái T số tiền cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự: Buộc ông Lê Văn T1 chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Ái T được nhận lại 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005871 ngày 09/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009119 ngày 15/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 16/12/2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Hoàng Khải - Hồ Văn Luông

Trịnh Thị Bích Hạnh